

Rakennuslupakäsittely:

Tässä tekstissä rakennusluvilla tarkoitetaan kaikkia rakennuslupamuotoja; rakennuslupia, toimenpidelupia ja – ilmoituksia, maisematyölupia ja purkamislupia ja -ilmoituksia.

Rakennuslupien käsittely perustuu yksinomaan laillisuus- ja oikeusharkintaan, jota ohjaavat rakentamiseen liittyvät useat määräykset ja asetukset. Määräyksistä ohjaavimpana mainittakoon maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja – asetus (MRA), jotka määräävät yksityiskohtaiset menettelytavat ja esitystavat mm. lupakäsittelyyn. Myös ympäristöministeriön ja valtioneuvoston asetukset (entinen Suomen Rakennusmääräyskokoelma) sekä Forssan kaupungin rakennusjärjestys määräävät rakentamisesta ja sen menettelytavoista. Määräysten mukaista yksityiskohtaisempaa toteuttamista esitetään ohjeiden kautta mm. Suomen rakennusinsinöörien liiton (RIL) julkaisuissa sekä Rakennustiedon RT-kortistossa. Mainittu lainsäädäntö toteuttaa yhdenvertaisuutta, lain ja oikeuden mukaisuutta rakentamisessa.

Forssan kaupungin hallintosääntö määrää rakennuslupa-asian ratkaisijan. Hallintosäännön mukaan tavanomaiset omakotitaloasujan rakennusluvut käsittelee pääsääntöisesti johtava rakennustarkastaja ja isommat hankkeet (> 800 m²) ympäristölupalautakunta.

Lainsäädäntö velvoittaa lähtökohtaisesti perustelemaan niin myönteiset kuin kielteisetkin päätökset. Rakennuslupapäätöksestä luvanhakijalla on näin kokiessaan mahdollisuus jättää oikaisuvaatimus tai valitus. Erimielisyysasian ratkaisu tapahtuu viimekädessä oikeusasteissa.

Lainsäädännöstä ei ilmene yksityiskotaista rakennuslupien käsittelyaikavelvoitteita tai määräaika. Rakennusvalvonnat ja lautakunnat ovat itse asettaneet omia tavoitteita lupakäsittelyaikojen suhteen. Lupakäsittelyaikaan vaikuttaa moni tekijä, jotka riippuvat sijainnista, kohteesta, hankkeesta, suunnittelijasta ja myös hakijan omasta tietoisuudestaan ja aktiivisuudesta selvittää lupa-asioitaan. Omatoimisuudesta esimerkkinä naapurin kuuleminen. Rakennusvalvonnan toimesta tapahtuvaan kuulemiseen laki velvoittaa varattavan aikaa valmistelun ja postinkulun lisäksi runsas kaksi viikkoa. On myös tapauksia, joissa rajanaapureita on isompi määrä tai naapuria ei tiedetä tai ei tavoiteta, on tällöin varattava enemmän aikaa kuultusmenettelyn toteuttamiseen. Omatoimisesti toteuttaen luvanhakija käy rajanaapurit läpi yhdessä- kahdessa päivässä.

Monessa tapauksessa viranhaltija on veloitettu lupakäsittelyssä pyytämään lausuntoja kunnan viranomaisista lisäksi muilta viranomaisilta; palo- ja pelastusviranomaiselta, terveysvalvontaviranomaiselta, vastuumuseolta, museovirastolta, ELY:iltä, jne.. Viranomaiset ovat ilmoittaneet, että heille on varattava aikaa kuulemiseensa vähintään 3 – 4 viikkoa. Edellä mainittujen lisäksi, saatujen lausuntojen johdosta, on

myös annettava luvanhakijalle mahdollisuus vastata esitettyihin asioihin. Nämä edellä esitetyt ovat nyt yksittäisinä esimerkkeinä lainsäädännön vaatimista toimista. Käsittelyaikaan vaikuttaa myös, miten luvanhakija tai pääsuunnittelija ovat perehtyneet vaikuttaviin tekijöihin ja ennakkoon esittäneet luonnossuunnitelmia rakennusvalvontaan kommenteille, neuvonnalle ja opastukselle.

Osaltaan lupahakemuksen jättämisajankohta ja asiakirjojen lainmukaisuus sekä toimivaltainen viranomaisen vaikuttavat käsittelyaikaan. Ympäristölupalautakunta koontuu pääsääntöisesti kerran kuukaudessa. Viranhaltijalle delegoituja lupapäätöksiä käsitellään noin kahden viikon välein, yhteiskäsittelyinä.

Tärkeää lupapäätöksen jälkeen on myös huomioida lain vaatima viranhaltijapäätöksen oikaisuvaatimus (2 viikkoa julkipanon jälkeen) tai lautakuntapäätöksen valitusoikeus (4 viikkoa pöytäkirjan tarkastamisen ja julkipanon jälkeen).

Edellä esitetyt kerrotaan aina luvan hakijalle jo ensiyhteydenotosta lähtien. Luvanhakijat ja siihen liittyvät pääsuunnittelijat ovat täysin tietoisia lupakäsittelijästä, tarvittavista toimista ja luvankäsittelyajankohdista. Rakennusvalvonnan kanssa käydyt ennakkoneuvottelut nopeuttavat merkittävästi lupakäsittelyä. Ennen lupahakemuksen jättämistä tai jättämisen yhteydessä kerrotaan tarkempi arvioitu lupakäsittelyajankohta. Aina luvanhakija tai hankkeen suunnittelija voi johtavalta rakennustarkastajalta tiedustella lupahakemuksensa käsittelytilannetta ja -aikataulua.

Lupapäätös toimitetaan tällä hetkellä aina kirjallisesti luvan hakijalle. Lupapäätöksestä ilmenevät kaikki päätökseen liittyvät asiat rakennuslain mukaisine perusteluineen.

Forssan kaupungin rakennusvalvonnassa rakennuslupien käsittelyn ja lupakäsittelyajan seuraamisella on pitkät perinteet, kuten monissa muissakin kunnissa. Näitä ja lupa-asioita Forssan kaupungissa hallinnoi rakennusvalvontaviranomainen, ympäristölupalautakunta. Pääsääntöisesti vähintään vuosittain lautakunnalle esitetään mm. toteutuneiden rakennuslupien käsittelyajat.

Vuoden 2022 syyskuun ajankohtaan asti, rakennusluvut on käsitelty poikkeuksellisen nopeasti ja aikaisemmatkin vuodet ovat erinomaista tasoa. Tämä kuvastaa hyvää yhteistyötä ja tiedottamista rakennusvalvonnan ja luvanhakijoiden sekä suunnittelijoiden välillä. Kaikki rakennushankkeen osapuolet ovat tiedostaneet viranhaltijan ja lautakunnan rakennuslupien käsittelyajankohdat. Kaikki tämän vuoden rakennusluvut on käsitelty keskimäärin 7 vuorokaudessa. Keskimääräinen ja tavanomainen lupakäsittelyaika aiemmilta vuosilta (v.2018-2021) on ollut noin 10 vuorokautta. Vuosittaista keskiarvovaihtelua kyseisellä aikavälillä voi olla 8-14 vuorokauden välillä. Tiedossani ei ole ollut eikä ole tapahtunut yhtään mainittua venynyttä tai tulppana ollutta rakennuslupalupakäsittelyä. Mainittakoon, että esitetyt Forssan kaupungin lupakäsittelyajat kestävät hyvin vertailun muiden kuntien rakennuslupakäsittelyaikoihin. Vertailun vuoksi verkkosivuilta löytyviä muiden kuntien tai kaupunkien keskimääräisiä lupakäsittelyaikoja; Turku 132 vrk, Kangasala 90 vrk, Lempäälä 80 vrk, Hollola 60 vrk, Kirkkonummi 60 vrk, Pirkkala 60 vrk, Naantali 40 vrk, Raisio 30 vrk, Virrat 30 vrk, Loimaa 25 vrk, Kuopio 21 vrk, Hämeenlinna 18 vrk, Hyvinkää 14 vrk.

Rakennusvalvonnan osalta on viimeksi vuoden vaihteessa 2020-2021 toteutettu asiakastyytyväisyyskysely. Se oli tuolloin osoitettu vuoden 2019 luvanhakijoille ja pääsuunnittelijoille. Asiakastyytyväisyyskyselystä saatiin tuolloin aivan toisenlainen kuva mitä valtuustoaloitteessa annetaan nyt ymmärtää. Kyselyn asteikolla 1:stä – 5:een, Forssan kaupungin rakennusvalvonta arvostettiin keskiarvolla 4,3. Kyselyn osa-alueiden arvot vaihtelivat 4,0 - 4,4 välillä. Myös kyselyn osa-alueiden mediaanit 2/3:ssa olivat arvoa 5 ja loput arvoa 4. Vaikkakin saatu tulos on erinomainen, toiminta vaatii edelleenkin kehittämistä.

Sähköisen luvanhaun ja käsittelyn valmistelu on nyt siinä vaiheessa, että vuoden vaihteessa 1.1.2023 tullaan tarjoamaan kaikille rakennuslupien hakijoille ja suunnittelijoille sähköistä ennakkotiedustelua, lupa-asiointia ja käsittelyä. Rakennuslupan hakija tai suunnittelija voi tällöin tiedustella ennakkoon lupatarvetta ymv. asiaan liittyvää sekä jättää rakennuslupahakemuksensa liitteineen sähköisesti. Järjestelmästä ilmenee kaikille hankkeen osapuolille, koska rakennuslupaa on haettu, vastaanotettu, täydennetty, otettu käsittelyyn, päätetty ja lainvoimaisuuspäivä. Myös luvassa tapahtuneista kaikista käsittelytoimenpiteistä järjestelmä lähettää välittömästi ilmoitusviestin kaikille osapuolille. Osapuolet voivat tarkastaa milloin vain hakemuksensa sen hetkisen tilanteen.